

BEBAUUNGSPLAN RUDELZHAUSEN OST
GEMEINDE RUDELZHAUSEN
MASSTAB 1:1000

GEMARKUNG ENZELHAUSEN

FLUR NR. 1614, 1617

TEILFLÄCHEN FLUR NR. 607, 1052, 1052/7, 1055, 1055/3, 1056/3, 1056/4, 1059/2, 1101, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1606, 1608, 1612, 1613, 1615.

Die Gemeinde R u d e l z h a u s e n , Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. **91** Abs. **3** i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl S. 161) und der Planzeichenverordnung vom **30 07 1981** (BGBl I S.**833**) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

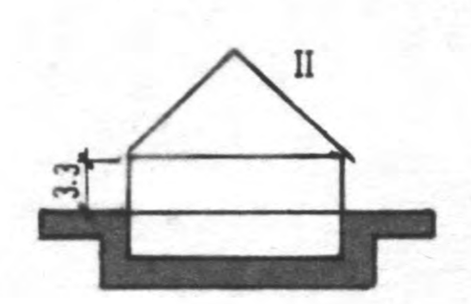
1.00 F E S T S E T Z U N G E N



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 A r t der baulichen Nutzung:

1.11



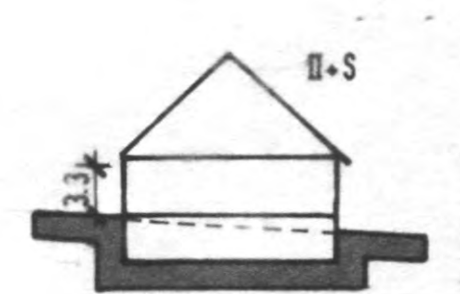
Das Baugebiet wird als: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.12 Es sind nur Einzelhäuser, **Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.**

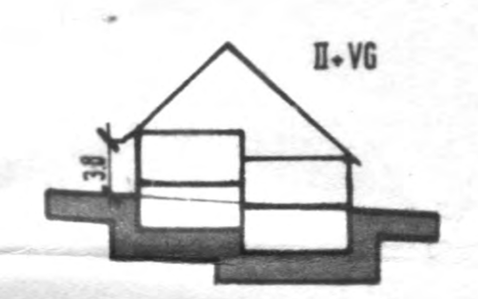
1.20 M a s s der baulichen Nutzung:

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt

II =
zwei Vollgeschosse, (Erdgeschoss und Dachgeschoss) als Höchstgrenze,
Wandhöhe max. 3,**3** m über Oberkante Gelände hangseitig.



II + S =
zwei Vollgeschosse, (Erdgeschoss und Dachgeschoss) als Höchstgrenze,
Wandhöhe max. hangseitig 3,**3** m über Gelände.



II + VG =
zwei Vollgeschosse, (Erdgeschoss und Dachgeschoss) als Höchstgrenze
= versetzte Geschosse.
Wandhöhe max. hangseitig 3.8 m über Gelände.

1.22 Baunutzung bei:

	II	II+S	II+VG
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5	0,5	0,5

1.30 B a u w e i s e :

1.31 Die Bauweise wird als o f f e n e Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.40 Ü b e r b a u b a r e Grundstücksflächen:

1.41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze —————.—————.—————.—————.———

1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.22 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

.44 Die Garagen u. Stellplätze können auch an anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.

.45 Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze profilgleich zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird.

1.46 Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung vorgeschrieben.

1.47 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1.48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen Ga

Doppelgaragen DGa

1.49 Strassenbegrenzungslinie

8.0 6.5+1.5 Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Angabe des Strassenprofils

Fe Feldweg

Fu **Fussweg**

1.50 Äussere Gestaltung:

1.51 Dachform: Satteldach (einschl. Garagen mit gleicher Dachneigung wie Wohnhaus)

Dachneigung: bei II, II + S, II + VG, , wird mit 37° - 40° festgesetzt

Dachdeckung: Ziegelware naturrot

Wandhöhe bei II, II+S, max. 3.3 m über Oberkante Gelände hangseitig

bei II + VG max. 3.8 m über Oberkante Gelände hangseitig

bei III max. 6.0 m über Oberkante Gelände hangseitig

1.52 ⟷ Firstrichtung der zu planenden Gebäude

1.53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.
Glasbausteinfenster über 1.0 m^2 sind unzulässig.

1.54 Zugelassen werden nur klar rechteckige Baukörper mit Dachvorsprüngen bis zu max. 50 cm und Dachgauben bis zu einer Breite von max. 1.40

1.60 Einfriedungen:

1.61 Als Einfriedungen entlang der Strasse werden nur Holzlattenzäune zugelassen. Für Holzlattenzäune wird festgesetzt:

Höhe max. 1.0 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig.

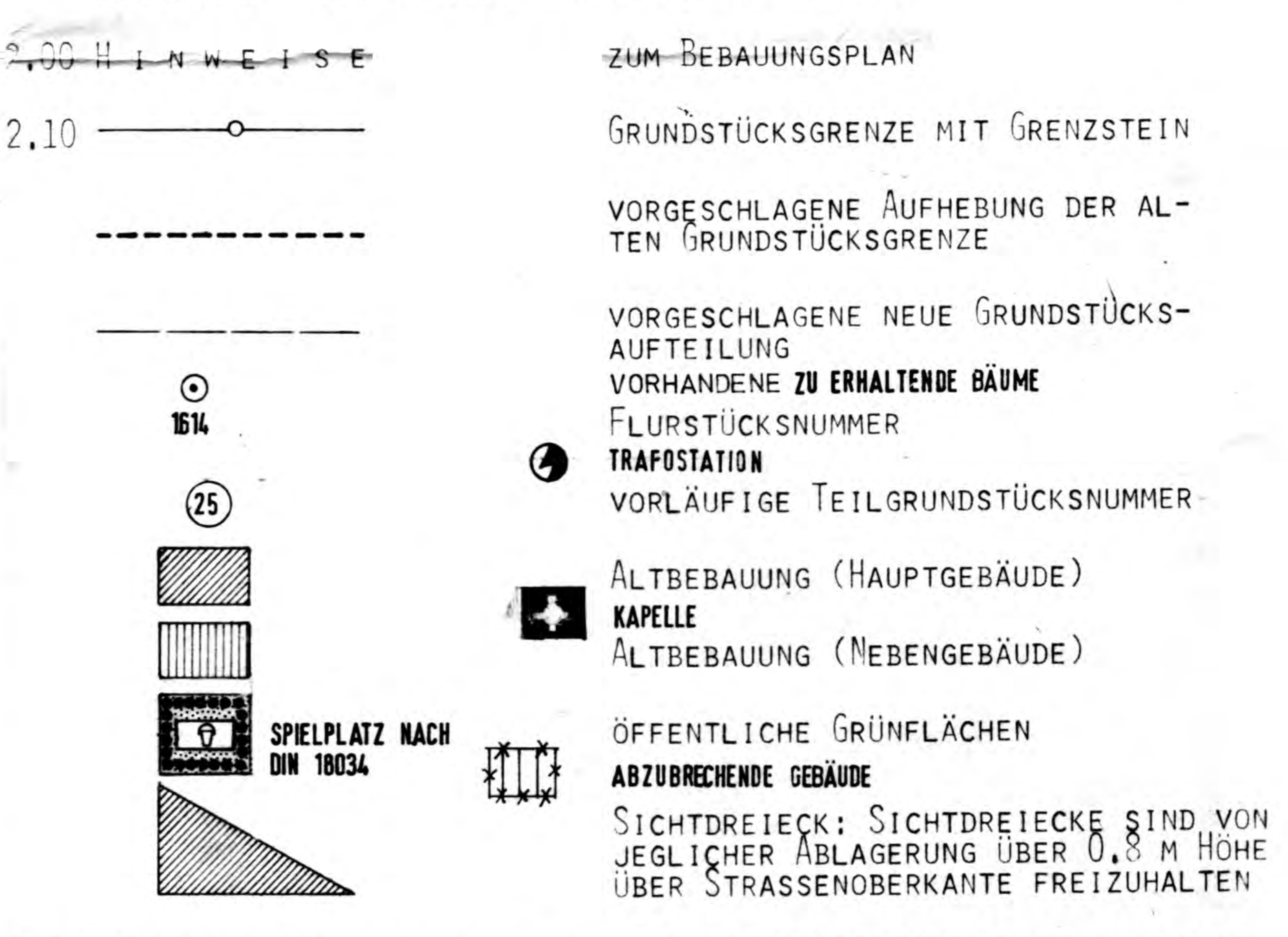
Säulen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes,

Stahlstützen auf Betonsockel (H = 20 cm) ab OK Fahrbahn bzw. Gehsteig,

Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung.

1.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.0 m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

1.62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.0 m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.



2.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschliessen.

2.12 Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan und die Geländeschnitte.

2.13 Die Elektroanschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Mauern bzw. Zäune integriert. (d.h. auf Privatgrund gestellt.)


GRÜNORDNUNGSPLAN
RUDELZHAUSEN OST
GEMEINDE RUDELZHAUSEN
MASSTAB 1:1000
GEMARKUNG ENZELHAUSEN
FLUR NR. 1614, 1617
TEILFLÄCHEN FLUR NR. 607, 1052, 1052/7, 1055, 1055/3, 1056/3, 1056/4,
1059/2, 1101, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1606,
1608, 1612, 1613, 1615.
1099
1086
1127/4
1109/2
1110/4
1083/1
1110/4
1062
1083
1084
1127/4

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Rudelshausen Ost
M = 1 : 1 000

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grünflächen

1.1 öffentliches Grün

1.1.1 Kinderspielplatz

1.1.3 Baumreihe in der Wohnstrasse 1.5o m breit

1.2 privates Grün - Hausgärten

1.3 offene Vorgärten

2. vorhandener Baumbestand

2.1 vorh. Eichen, die unbedingt erhalten bleiben müssen (St.D. von ø 4o - 14o cm)

2.1.2 vorh. Eschen mehrstämmig, erhalten (St.D. von ø 4o - 6o cm)

3. Pflanzung im öffentlichen Bereich

3.1 Baumpflanzungen

3.1.1 Alleebäume in den Baumreihen der Wohnstrasse



Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzqualifikation: Hochstämme St.U. 2o - 25 3-4xv
Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

3.1.2 Alleebäume auf dem Dorfplatz

(T) Tilia euchlora - Krimlinde

Pflanzqualifikation: Hochstämme St.U. 2o -25 3-4xv
Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

3.1.3 Alleebäume am Kinderspielplatz

(A) Acer platanoides - Spitzahorn

(Q) Quercus pedunculata - Stieleiche

Pflanzqualifikation: Hochstämme St.U. 18 - 2o 3-4xv
Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

3.2 Strauchpflanzungen

3.2.1 Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes

Cornus mas - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus prunifolia - Weßdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus serotina - Kirsche
Viburnum lantana - Schneeball

Pflanzqualifikation: 2 x v Büsche 1oo - 15o cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm, in Gruppen
zu 3-5 Stck. von einer Art

4. Pflanzung im privaten Bereich

4.1 Baumpflanzungen

4.1.1 Alleebäume in den Hausgärten u.Vorgärten

(B) Betula verrucosa - Weißbirke

(S) Sorbus aucuparia - Eberesche

(Q) Quercus pedunculata - Stieleiche

Pflanzqualifikation: Hochstämme St.U. 18-2o 3-4xv
Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

4.1.2 Stammbüsche

(AC) Acer campestre - Feldahorn

(C) Carpinus betulus - Hainbuche

(P) Prunus avium - Kirsche

Pflanzqualifikation: Stammbüsche breitwachsend 3-4xv

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

4.2 Strauchpflanzungen

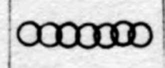
4.2.1 Sträucher im BBereich des Hausgarten



Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Acer ginnala - Feuerahorn
Cornus mas - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus prunifolia - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - liguster
Syringa in Arten - Flieder
Viburnum lantana - Schneeball

Pflanzqualifikation. 2 x v Büsche 1oo - 15o cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm, in Gruppen zu 3-5 Stck. von einer Art

4.2.2 Sträucher in den Hausgärten, als Abgrenzung von öffentlichem und privatem Bereich



Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus alba 'Sibirica' - Hartriegel
Cotoneaster dielsianus - Mispel
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Chaenomeles hybrida - Zierquitte
Weigela florida - Weigelie
Syringa in Arten - Flieder
Stephanandra incisa - Kranzspiere
Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzqualifikation: 2 x v Büsche 1oo - 15o cm
Pflanzdichte: Pflanzabstand 1oo-15o cm
1-3 Stck. oder 5 Stck. einer Art

5. Sonstige Pflanzungen

5.1 offene Vorgärten mit niedrigen Gehölzen, Rasen und Stauden. Es werden folgende Arten und Größen empfohlen:



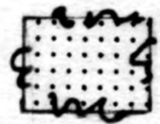
Cotoneaster dammeri - Zwergmispel
pro qm 8-1o Stck.
Hypericum calycinum - Johanniskraut
pro qm 8 Stck.
Vinca minor - Immergrün
pro qm 12-15 Stck.
Potentilla frut. 'Arbuscula' - Fingerstrauch
pro qm 6-8 Stck.
Stauden, Ziergräser und Polyantha-Rosen nach eigener Wahl

5.2 Bepflanzung der Baumreihen, es wird folgende niedrige Gehölzpflanzung empfohlen:



Cotoneaster dammeri 'Skogholm' - Mispel
pro qm 4-6 Stck.
Lonicera pileata 'yunnanensis' - Heckenkirsche
pro qm 5-7 Stck.
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' - Schneebeere
pro qm 4 Stck.

5.2.1 Bepflanzung der Flächen **des Dorfplatzes, als** niedrige Gehölzpflanzung zu den Bäumen wird empfohlen:



Lonicera pileata 'Yunnanensis' - Heckenkirsche
pro qm 5-7 Stck.
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' - Schneebeere
pro qm 4 Stck.

6. Pflanzungen in Sichtdreiecken

6.1 Bäume sind bis auf 2.5o m über OK Gelände aufzuasten. Sträucher dürfen eine Höhe von o,8o m nicht überschreiten.

II. Festsetzungen durch Text

1. öffentliches Grün

Der Kinderspielplatz soll eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen. Er ist nach der DIN 18034 zu gestalten. Er ist als Sandspiel- und Rasenplatz auszubilden und mit Holzgeräten zum Wippen, Schaukeln und Balancieren auszustatten.
Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste des Ministeriums für Landesentwicklung zu beachten!

2. privates Grün

Für den Bereich des Hausgartens, der an öffentliche Wege und Strassen grenzt, gelten die Festsetzungen unter4.2.2. Die Straucharten sind Empfehlungen.
Die gliedernden Großbäume gelten als Festsetzungen.
Der übrige Hausgarten ist nach freier Wahl einzugrünen.
Es ist auf die Verwendung von rotlaubigen Laubholz- und Lebensbaumhecken, (Thuja occidentalis) zu verzichten. Die Höhenentwicklung aller Hecken sollte auf 1,50 m begrenzt werden.
Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig.
Die Eingrünung ist nach freier Wahl bezw. den Empfehlungen lt. 5.1 mit einigen Solitärgehölzen vorzunehmen.
Zusätzlich wird 1 Laubbaum, auch Obstbaum, je 400qm Grundstücksfläche festgesetzt, Vorschläge und Empfehlungen s. 4.1. folgend.
Obstbaum nur als Halb-oder Hochstamm auf Sämlingsunterlage, keine Zwergobstbäume verwenden.

3. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.
Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

4. Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzmaßnahmen müssen jeweils spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

5. <u>Erstellung des öffentlichen Grün</u>

Der Kinderspielplatz sowie die Baumreihen in der Wohnstrasse sollen angelegt werden, sobald 2/3 der Wohneinheiten fertig bezw. bezogen sind.

6. <u>Erhaltung der vorhandenen Bäume</u>

Es ist unbedingt darauf zu achten, daß die vorhandenen im Plan eingetragenen Bäume - Eichen, am Kinderspielplatz 2 mehrstämmige Eschen, bei Beginn der Bauarbeiten geschützt werden und erhalten bleiben.
Die Bäume sollten so bald wie möglich fachmännisch ausgeholzt werden.
Die Bäume, die genau eingemessen werden und sich im Privatgarten befinden, sollten unbedingt, wie die Bäume im öffentlichen Bereich unter Naturschutz gestellt werden.

Nandlstadt, den 6. 11. 81.

GEÄNDERT: 22.11.82.
13.12.82.
11.4.83.

Planfertiger:
Leonie Neugebauer
Ing. für Garten- u.
Landschaftsgestaltung

Fichtenweg 4

<u>8051 Nandlstadt</u>

Tel.:08756/788

L. Neugebauer